

**TRIBUNALE
CIVILE DI LECCE**

Esecuzione Immobiliare

R.G.

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE

Tecnico incaricato: Ing. Flavia Bonfantini
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce
C.F. BNFFLV89M70E506M – P.Iva 04895840751

con studio in Monteroni di Lecce (Lecce)
cellulare: 3293115684

email: flavia.bonfantini@hotmail.it
pec: flavia.bonfantini@ingpec.eu

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

1



All'Ill.mo Giudice delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di
Lecce Dott.ssa Annafrancesca Capone

PREMESSA

- Con notifica mezzo PEC del 14/11/2023 lo scrivente CTU, ing. Bonfantini Flavia, con studio in Strada Comunale Lamia Russa n. 38/2 in Monteroni di Lecce, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 3829 ed all'elenco dei periti di Codesto Spettabile Tribunale, veniva nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone nella procedura in epigrafe indicata.

- Nella stessa data, accettato telematicamente l'incarico affidatole, prestava giuramento di rito al fine di dare risposta ai quesiti, formulati dal Professionista Delegato Avv. Laura Rizzo, in merito alla consulenza tecnica, depositata in data 16/05/2022 dal CTU Geom. Fasiello Antonio Vincenzo Salvatore, e che di seguito si riportano:

- 1. con riferimento a tutti i lotti, o quantomeno per i lotti posti attualmente in vendita (lotto 1-2- 3 e 6), è opportuno che sia data indicazione precisa della conformità urbanistica ed edilizia dei beni e delle eventuali spese (ove ve ne fossero) di adeguamento;*
- 2. con riferimento al lotto 2, stante l'indicazione di due importi diversi di stima (€ 90.000,00 nel corpo della perizia ed € 97.000,00 , invece, nella tabella) bisognerebbe chiarire qual è l'importo da considerare con esattezza;*
- 3. nella determinazione del valore di ciascun lotto si dovrebbe*

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

2



applicare la decurtazione del valore del 15% del prezzo base d'asta per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, essendo detto aspetto sfuggito al Ctu;

4. con riferimento al lotto n. 3 sarebbe necessario fornire la planimetria 3 unitamente al certificato di destinazione urbanistica, avendo avuto difficoltà ad individuarla.

In data 22/11/2023 lo scrivente effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesario per la richiesta della documentazione urbanistica e per avere un confronto con il dirigente addetto al settore Edilizia privata,

In data 27/11/2023 lo scrivente si recava, insieme con il PD Avv. Laura Rizzo, presso due dei quattro immobili oggetto di stima, nello specifico presso l'immobile sito in San Cesario di Lecce alla via Lequile, 48 e presso l'immobile sito in Ugento alla via San Silvestro, 32, dando inizio alle operazioni peritali, come da Verbale allegato (Allegato 1). In quell'occasione venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici di rito.

Nella stessa data l'immobile, sito in San Cesario di Lecce alla via Liguria, non veniva reso accessibile dagli occupanti.

In data 05/12/2023 lo scrivente si recava, insieme con il PD Avv. Laura Rizzo, presso gli immobili siti in San Cesario di Lecce alla via Liguria,

n. 10, come da Verbale allegato (Allegato 1). Venivano, dunque, eseguiti i rilievi metrici e fotografici.

Tanto premesso, esaminati gli atti di causa, effettuato sopralluogo ed espletate le opportune ricerche e verifiche, la sottoscritta si onora di rispondere alla S.V. Ill.ma ai quesiti posti sulla base della seguente articolazione:

- 1. Identificazione dei beni immobili, oggetto di vendita*
- 2. Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia dei beni posti in vendita*
- 3. Spese di adeguamento delle non conformità dei beni posti in vendita*
- 4. Individuazione del corretto importo di stima del Lotto 2*
- 5. Decurtazione del valore di stima*
- 6. Individuazione del Lotto 3 in Elaborato planimetrico e in planimetria di progetto*
- 7. Conclusioni*



Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

5



1. Identificazione dei beni immobili, oggetto di vendita

Si individuano, di seguito, i beni immobili, oggetto di vendita, secondo la numerazione dei lotti originaria, effettuata dal CTU, Geometra Fasiello:

LOTTO 1: Fabbricato ubicato in San Cesario di Lecce alla via Lequile, 48 intestato _____ in diritto di proprietà 1/1, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario di Lecce al Foglio 4, p.lla 901, Sub. 19.

LOTTO 2: Fabbricato ubicato in San Cesario di Lecce alla via Liguria, _____ in diritto di proprietà 1/1, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario di Lecce al Foglio 5, p.lla 1380, Sub. 11.

LOTTO 3: Area Urbana ubicata in San Cesario di Lecce alla via Liguria, _____ in diritto di proprietà 1/1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario di Lecce al Foglio 5, p.lla 1380, Sub. 31.

LOTTO 6: Fabbricato ubicato in Ugento San Silvestro, 32, angolo via San Giovanni Bosco, _____ in diritto di proprietà 1/1, individuato nel Catasto Fabbricati del

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

6



Comune di Ugento al Foglio 50, p.lla 1202, Sub. 1.

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

7



2. Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia dei beni posti in vendita

Gli immobili posti in vendita, per essere realizzati, sono stati autorizzati da un titolo abilitativo, come prevede la normativa di riferimento (TUE, Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01).

Per verificare la regolarità urbanistica (detta anche regolarità edilizia) è stata verificata, per ogni immobile, la corrispondenza tra il progetto depositato nell'archivio comunale dell'ufficio tecnico del comune, a corredo del titolo abilitativo, e lo stato di fatto in sede di sopralluogo.

Si riporta il giudizio di conformità edilizia per i singoli lotti:

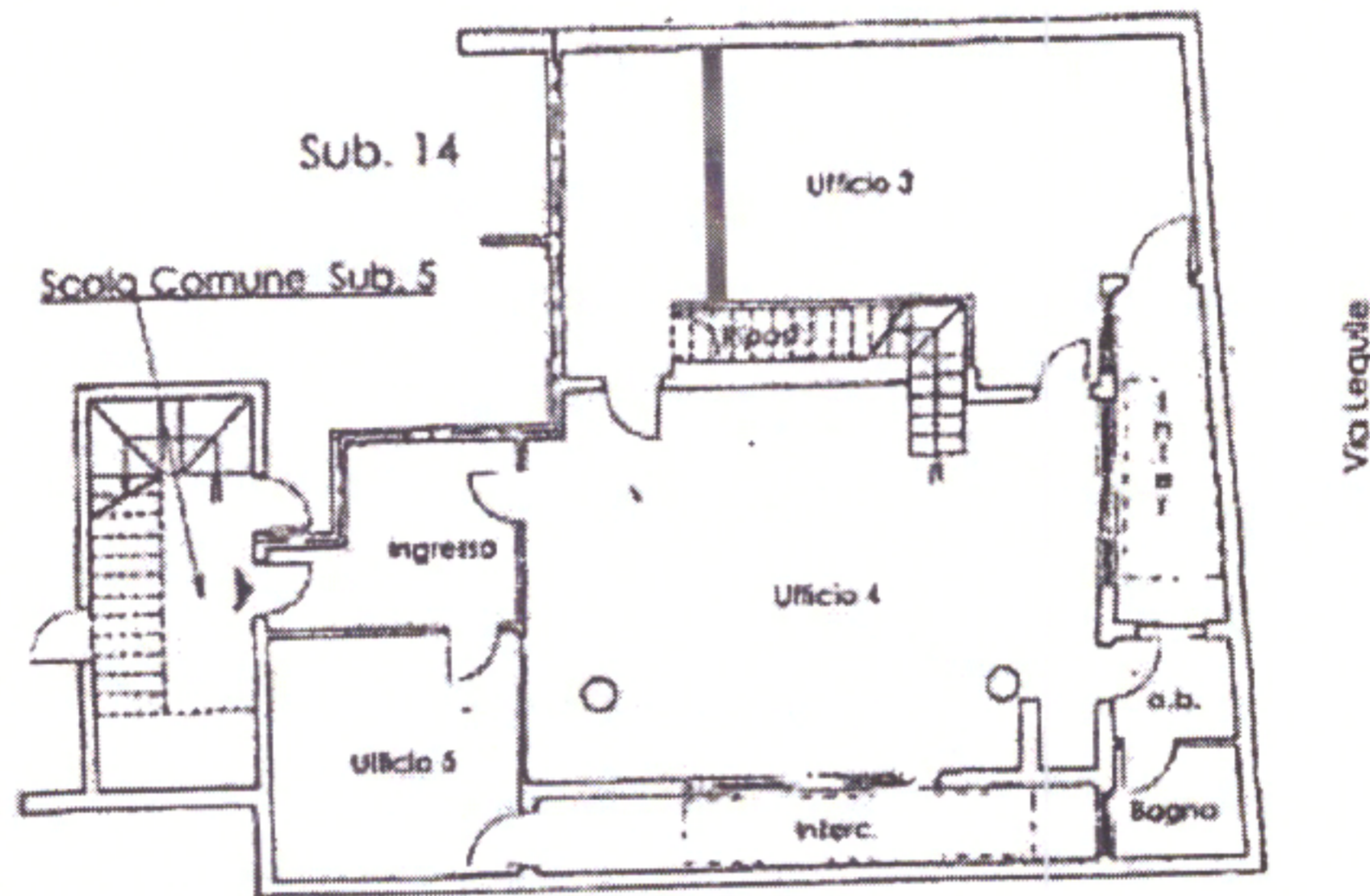
LOTTO 1: Fabbricato ubicato in San Cesario di Lecce alla via Lequile, 48

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una piccola modifica interna: tale modifica consiste nella realizzazione di un tramezzo interno al piano interrato, con conseguente realizzazione di un archivio, non presente in planimetria catastale, del 04/10/2005 e neanche nel progetto depositato in comune a corredo del titolo abilitativo Permesso di Costruire n.96/326.

Per una più chiara individuazione della modifica realizzata, si riporta, di seguito, in Figura, la planimetria catastale con il tramezzo evidenziato in rosso:

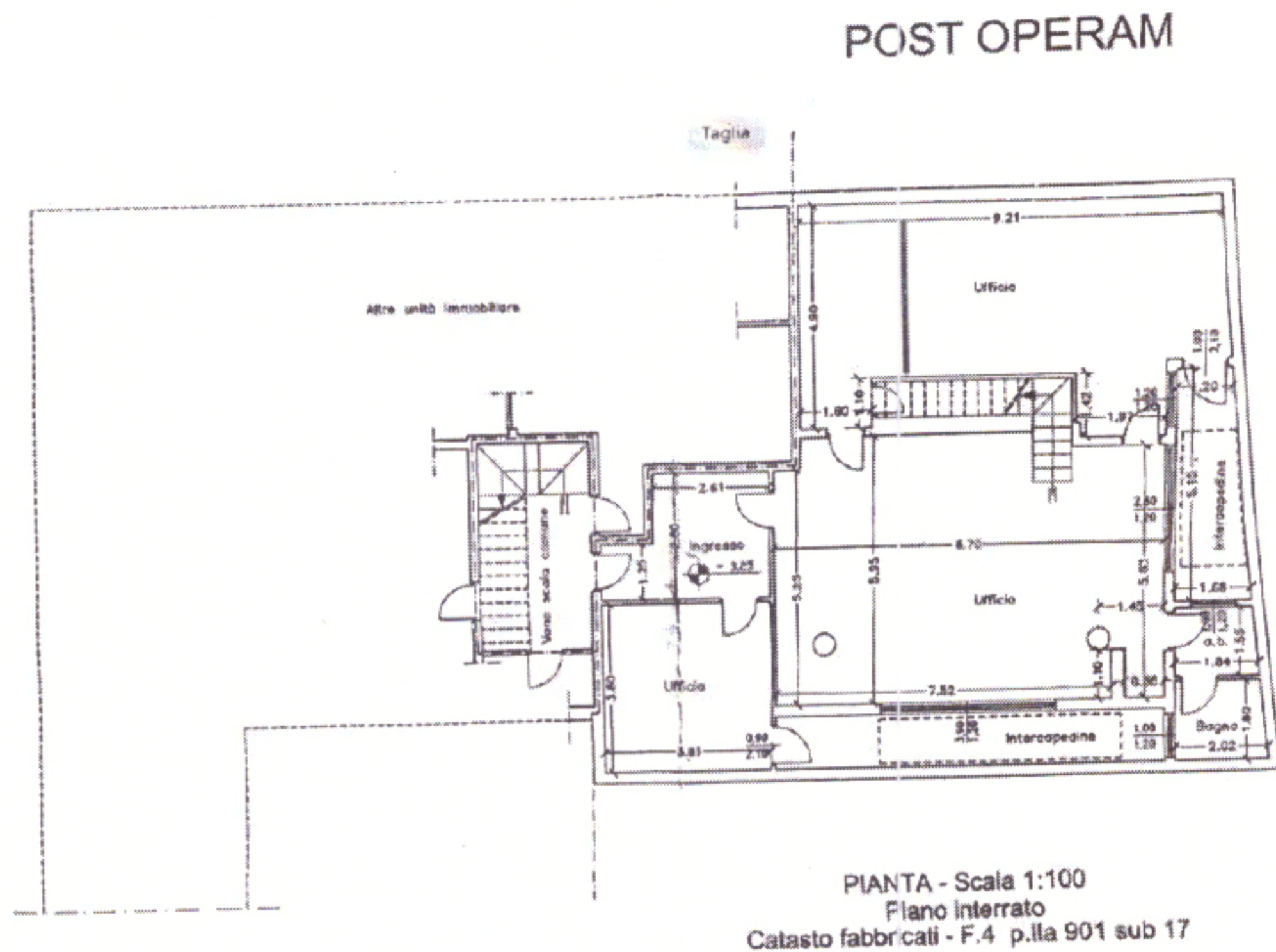


PIANO INTERRATO H = mt. 3,00



Per una più rapida individuazione del tramezzo, lo stesso, viene raffigurato, in Figura seguente, nella planimetria di progetto depositata al comune:





Il tramezzo realizzato ha uno spessore di 20 cm, un'altezza di 3,25 ml e una lunghezza di 3,7 ml.

L'immobile, allo stato attuale, risulta catastalmente e urbanisticamente non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità catastali sono regolarizzabili mediante procedura DOCFA con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni', non essendo, tali variazioni, da annoverare tra le variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/2001.

Le difformità urbanistiche sono regolarizzabili mediante un Versamento a titolo di oblazione, stante la possibilità per il Direttore dei Lavori di presentare, prima della fine dei lavori, SCIA per

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

10



variante di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001, relativamente alle opere che siano annoverabili tra quelle non essenziali.

LOTTO 2: Fabbricato ubicato in San Cesario di Lecce alla via Liguria

In sede di sopralluogo è stata riscontrata piena corrispondenza tra il progetto depositato nell'archivio comunale dell'ufficio tecnico del comune di San Cesario, a corredo del titolo abilitativo, Permesso di Costruire n. 14/06, e lo stato di fatto in sede di sopralluogo.

Pertanto la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è verificata.

Si ritiene opportuno indicare che in sede di sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale, in quanto il corretto indirizzo dell'immobile è via Liguria n. 10, mentre l'indirizzo catastale riporta via Liguria SNC.

Sarà sufficiente presentare richiesta di variazione toponomastica a titolo gratuito da parte dell'intestatario dello stesso.



LOTTO 3: Area Urbana ubicata in San Cesario di Lecce alla via Liguria

In sede di sopralluogo è stata riscontrata piena corrispondenza tra il progetto depositato nell'archivio comunale dell'ufficio tecnico del comune di San Cesario, a corredo del titolo abilitativo, Permesso di Costruire n. 14/06, e lo stato di fatto in sede di sopralluogo.

Pertanto la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è verificata.

LOTTO 6: Fabbricato ubicato in Ugento San Silvestro, 32, angolo via San Giovanni Bosco

In sede di sopralluogo è stata riscontrata piena corrispondenza tra il progetto depositato nell'archivio comunale dell'ufficio tecnico del comune di Ugento , a corredo del titolo abilitativo, Permesso di Costruire n. 41/U del 08/11/2010 e lo stato di fatto in sede di sopralluogo.

Pertanto la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è verificata.

Si ritiene opportuno indicare che in sede di sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale, in quanto il corretto indirizzo dell'immobile è via San Silvestro n. 32, mentre l'indirizzo catastale riporta via San Giovanni Bosco SNC.

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

12



Sarà sufficiente presentare richiesta di variazione toponomastica a titolo gratuito da parte dell'intestatario dello stesso.

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

13



3. Spese di adeguamento delle non conformità dei beni posti in vendita

Le spese di adeguamento delle non conformità riguardano esclusivamente il Lotto 1 e si elencano di seguito:

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (CATASTO)

Spese tecniche di regolazione catastale	€.1.000,00
Spese di presentazione DOCFA	€.50,00
Totale	1.050,00

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (UFFICIO TECNICO)

Oblazioni	€.516,00
Spese tecniche e costi relativi stimati	€.1.500,00
Diritti di segreteria e marche da bollo stimate in circa	€.100,00
Totale	€.2.116,00

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI



Le spese totali di adeguamento delle non conformità, così calcolate,
sono stimate in circa Euro 3.200,00.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: SAN CESARIO DI LECCE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n. 0

Tipologia presente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	3,2	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	280	320	L	1,5	1,6	L
Box	NORMALE	380	410	L	2	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	335	L	1,5	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	3,6	4,8	L

Come è possibile osservare, il range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativo al 2° semestre del 2022, epoca a cui risale la stima da parte del CTU Fasiello per A/3, Abitazioni di tipo economico, caso in oggetto, va da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 750 €/mq per immobili residenziali nel Comune di San Cesario di Lecce nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto (B2/Centrale/INTERO CENTRO URBANO). Pertanto il valore unitario di 618 €/mq ricade nel range riportato.

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

17



5. Decurtazione del valore di stima

Con riferimento al terzo quesito posto dal PD Avv. Laura Rizzo, si ritiene opportuno osservare che, al valore di stima di ciascun lotto, dovrebbe effettivamente essere applicata una decurtazione, dal momento che, nella vendita esecutiva, non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta prevista dall'art. 2922 cc.. Il valore di mercato viene normalmente decurtato in una percentuale compresa tra il 10 ed il 20%.

È raccomandabile, pertanto, applicare una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Si riportano, di seguito, gli adeguamenti alla stima dei singoli lotti, calcolati tenendo conto della riduzione del valore del 15%:

LOTTO	VALORE DI STIMA DEL BENE	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%
LOTTO 1	€ 280.000,00	€ 238.000,00
LOTTO 2	€ 97.000,00	€ 82.450,00
LOTTO 3	€ 10.000,00	€ 8.500,00
LOTTO 6	€ 95.000,00	€ 80.750,00

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI



6. Individuazione del Lotto 3 in Elaborato planimetrico e in Planimetria di progetto

Al fine di individuare univocamente il Lotto 3, di cui si riportano le caratteristiche:

LOTTO 3: Area Urbana ubicata in San Cesario di Lecce alla via Liguria, in diritto di proprietà 1/1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario di Lecce al Foglio 5, p.lla 1380, Sub. 31, superficie mq 140,

si è proceduto con il reperimento dell'Elaborato Planimetrico, presentato in Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecce sin dal 12/10/2005.

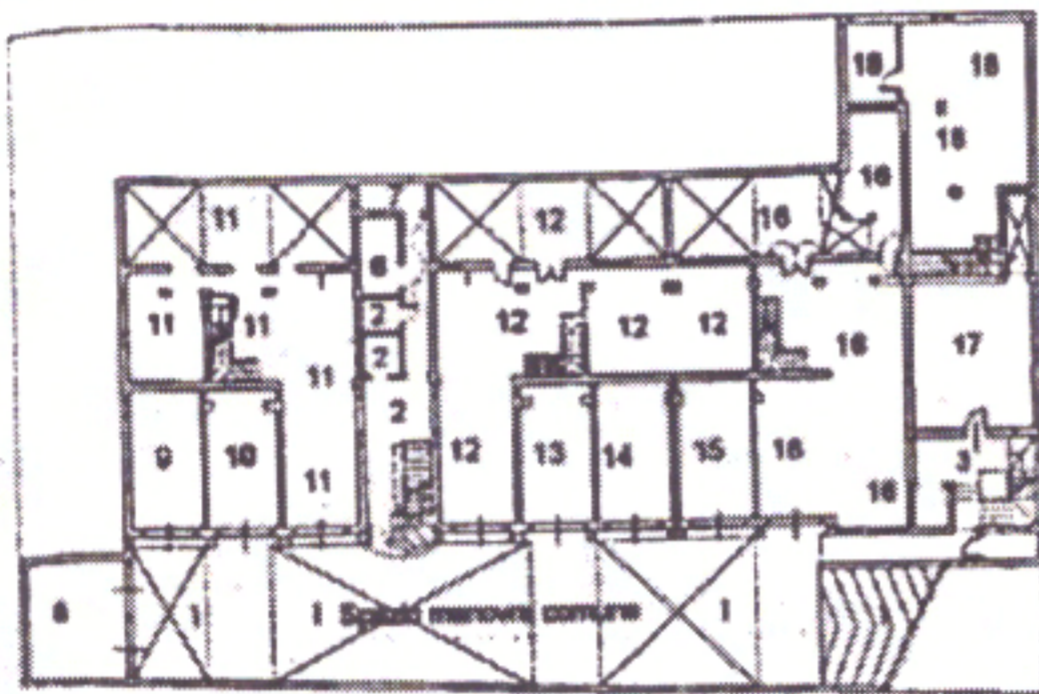
Tale elaborato planimetrico è riportato nella Figura seguente e l'area urbana in oggetto è evidenziata in rosso.



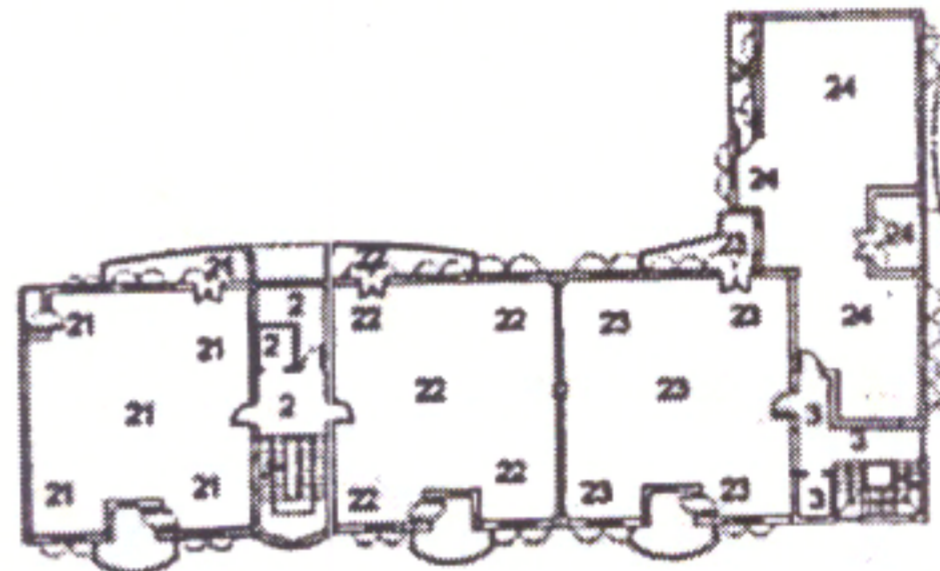
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Patti Fabio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Lecce N. 2172

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Lecce

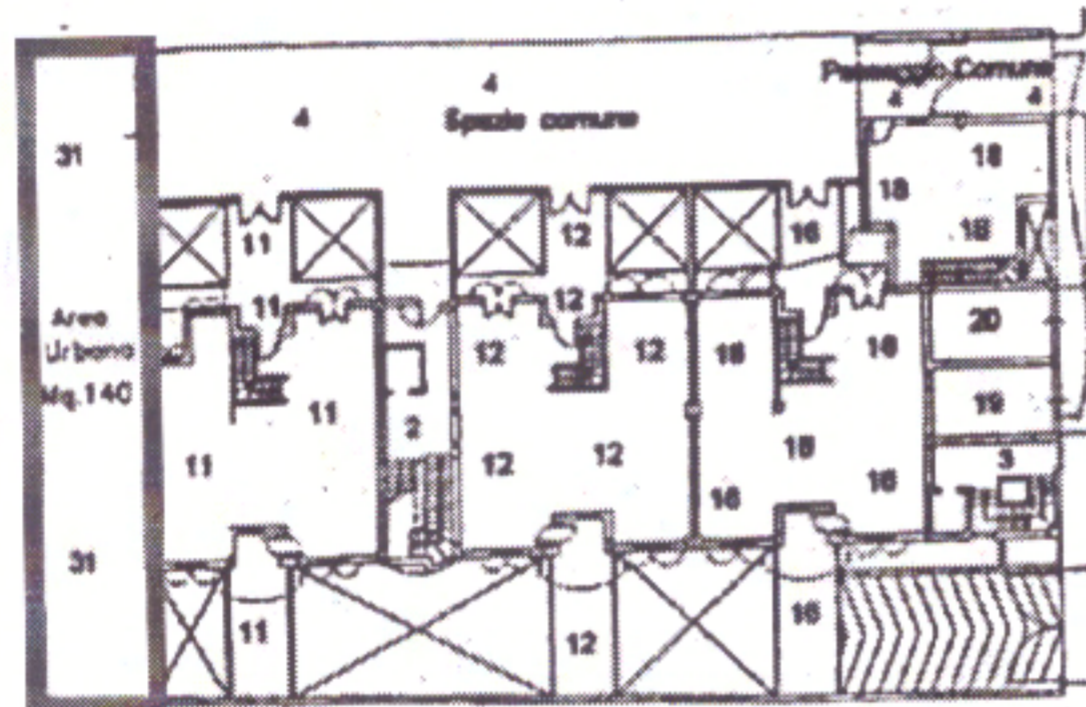
Comune di San Cesario Di Lecce		Protocollo n.	dal
Sezione:	Foglio: 5	Particella: 1380	Tipo Mappale n. 205951 del 12/10/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



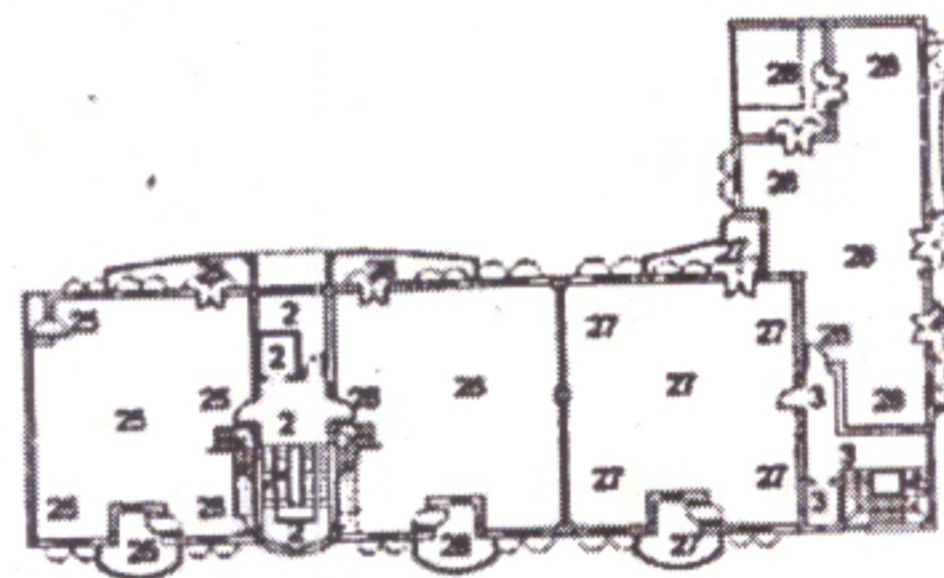
PIANO INTERRATO



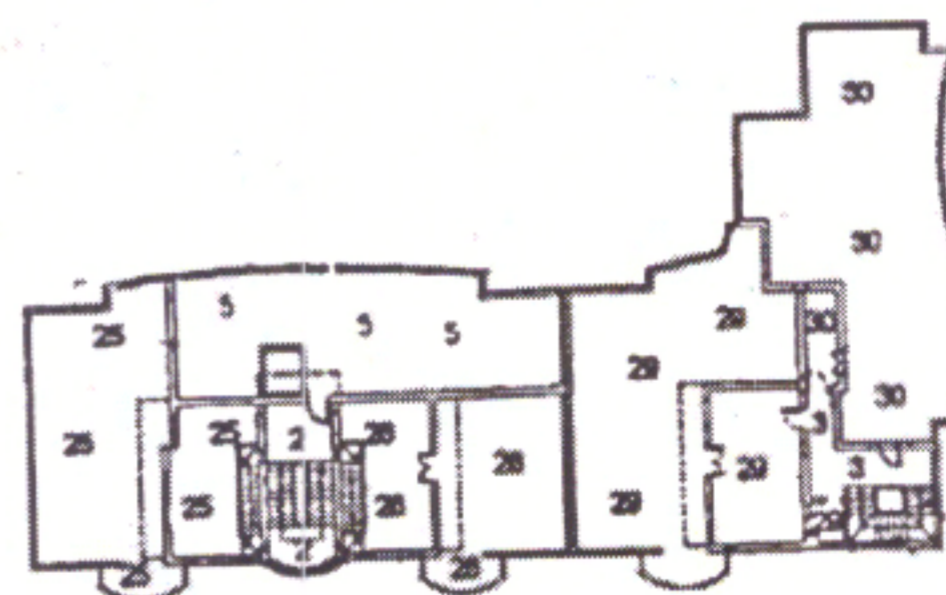
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



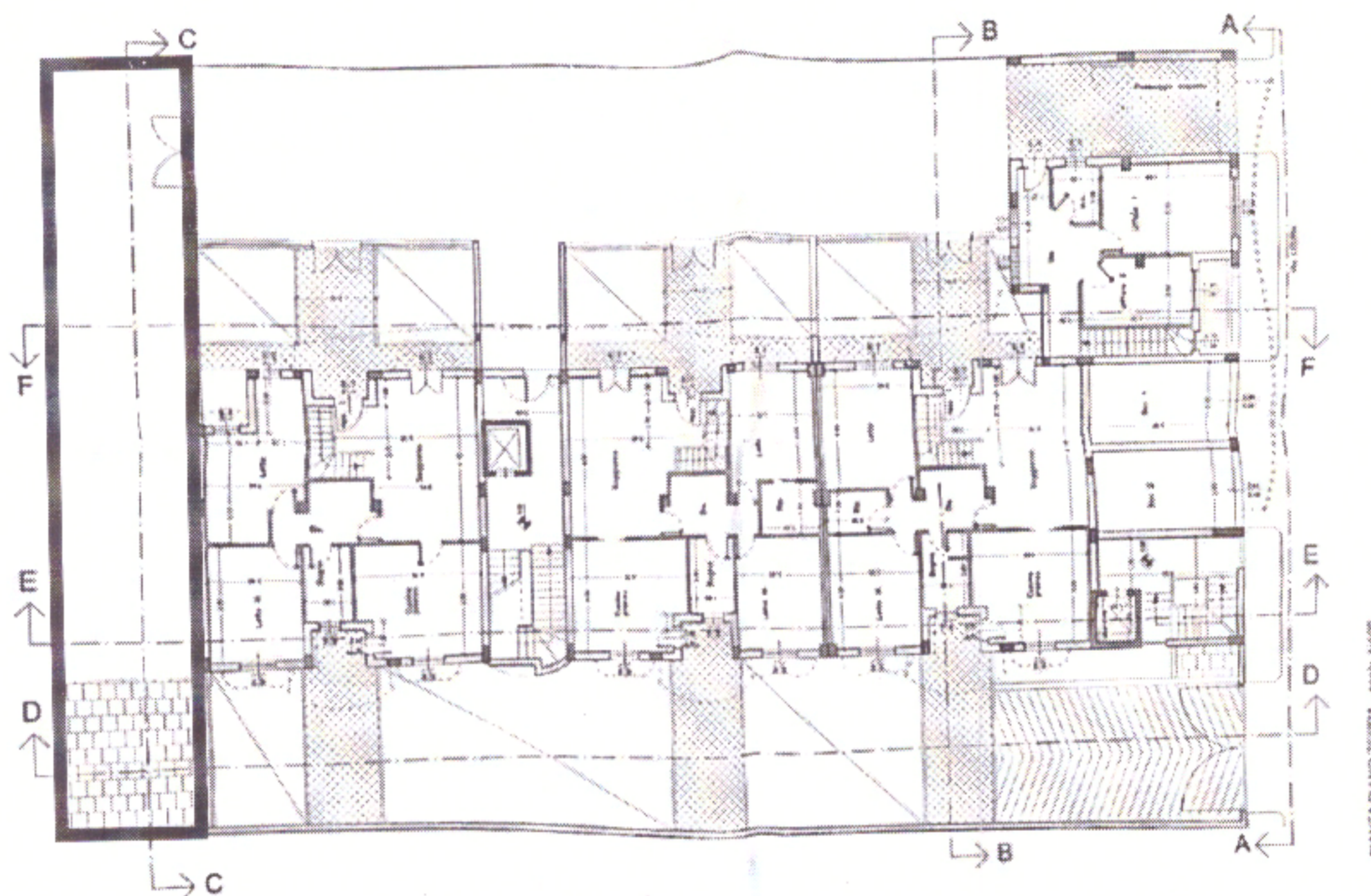
PIANO TERZO



Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
 Perito: Ing. Flavia BONFANTINI



Nella Figura seguente, la stessa area urbana è evidenziata in rosso nella planimetria di progetto, depositata negli archivi comunali dell'ufficio tecnico del comune di San Cesario, a corredo del titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 14/06.



Al fine di una corretta individuazione, la stessa area urbana, di 140 mq circa, è stata evidenziata e misurata in aerofotogrammetria, come riportato di seguito:



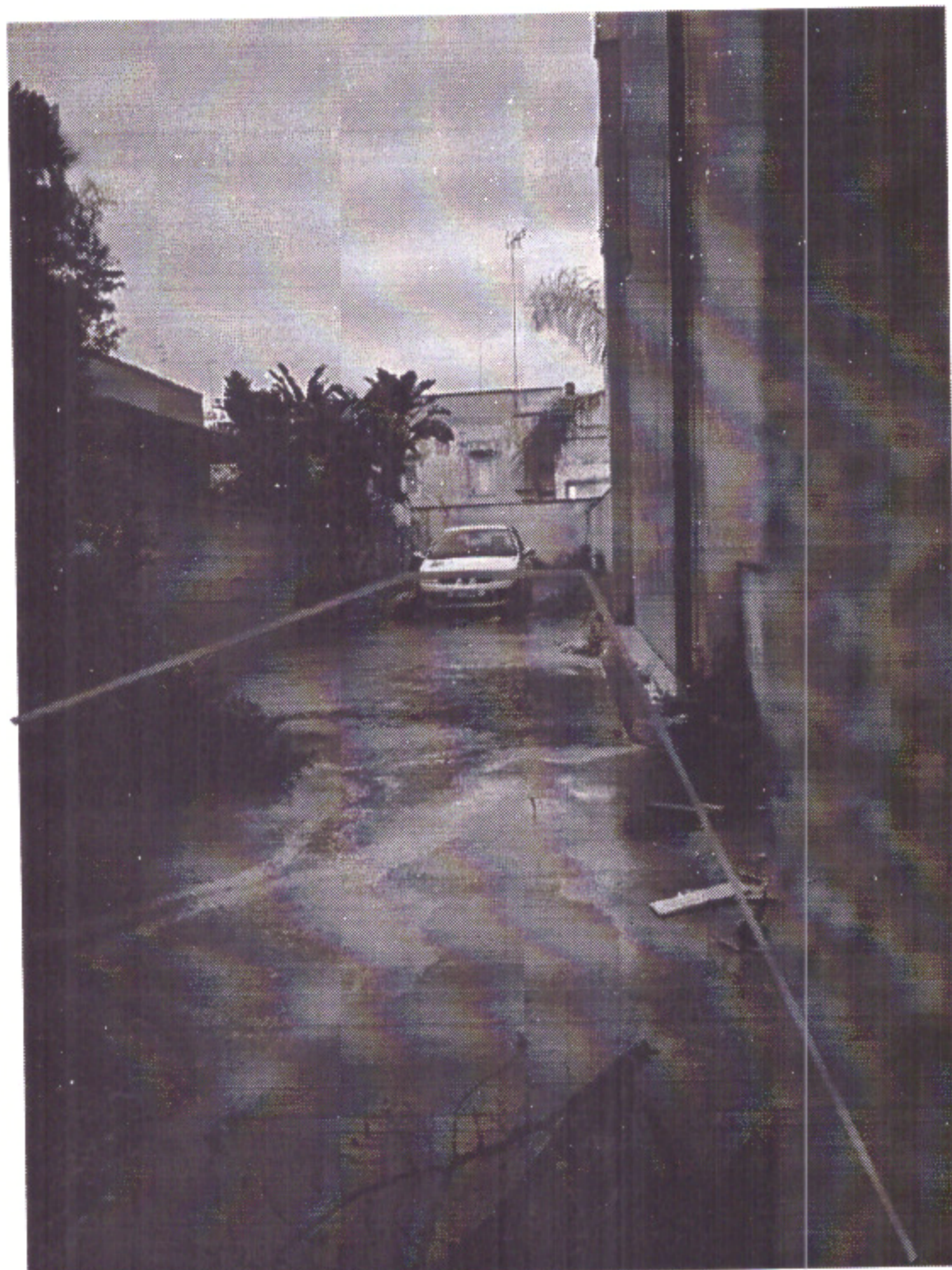


L'area urbana, in sede di sopralluogo è stata rilevata fotograficamente ed è individuata in rosso, come riportato di seguito:

Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

22





Giudice Dr.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

23



7. Conclusioni

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone, si è proceduto, in primo luogo, con l'individuazione dei quattro lotti, oggetto della presente relazione.

Esaminati gli atti di causa, effettuato i sopralluoghi ed espletate le opportune ricerche e verifiche in ufficio tecnico e in Agenzia del Territorio, si è proceduto, dunque, con la formulazione del giudizio di conformità per i singoli lotti, per rispondere al quesito 1.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata piena corrispondenza tra i progetti depositati negli archivi comunali degli uffici tecnici del comune di San Cesario e del comune di Ugento, a corredo dei titoli abilitativi e lo stato di fatto in sede di sopralluogo, per il Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 6.

Pertanto, per tali lotti, la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è verificata.

Per il Lotto 1, invece, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata una piccola variazione interna. Pertanto la conformità catastale e urbanistica risulta non verificata ma regolarizzabile. Le spese totali di adeguamento delle non conformità previste per il Lotto 1 sono di circa Euro 3.200,00.

Per rispondere al secondo quesito consistente nell'individuazione del corretto importo di stima del Lotto 2, si è proceduto con la



simulazione di stima sul sito dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento al range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativo al 2° semestre del 2022, epoca a cui risale la stima. Il valore di stima da considerare per il Lotto 2 è di € 97.000,00, risultato calcolato dallo stesso CTU Fasiello, moltiplicando la superficie convenzionale del lotto di mq. 157,00 con il valore unitario di 618 €/mq.

Al fine di rispondere al terzo quesito, si è proceduto con il calcolo del valore dei singoli lotti, considerando la riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Il valore dei Lotti è riassunto di seguito:

LOTTO	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%
LOTTO 1	€ 238.000,00
LOTTO 2	€ 82.450,00
LOTTO 3	€ 8.500,00
LOTTO 6	€ 80.750,00

Infine, per rispondere al quarto quesito, l'individuazione materiale del Lotto 3 è stata possibile attraverso il reperimento dell'Elaborato Planimetrico, depositato in Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecce sin dal 12/10/2005.



Una volta individuato catastalmente, il Lotto 3 è stato individuato anche nel progetto depositato in ufficio tecnico del comune di San Cesario e riportato in relazione.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per fornire chiarimenti.

Il C.T.U. ing. Flavia Bonfantini

Monteroni di Lecce, lì 14/12/2023



INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1_Verballi di sopralluogo

Allegato 2_Rilievi Fotografici

Allegato 3_Elaborato planimetrico via Liguria

